



# Duurzaamheidsbeleid Habion

**Een comfortabel binnenklimaat voor onze bewoners, beheersbare woonlasten en beperking van geluidsoverlast door installaties die zich zoveel mogelijk buiten de woning bevinden. Dit zijn voor Habion belangrijke (rand-)voorwaarden bij het vernieuwde duurzaamheidsbeleid.**

## Waarom een duurzaamheidsbeleid?

Het voeren van een duurzaamheidsbeleid is een wettelijke verplichting, om de komende decennia te voldoen aan de duurzaamheidseisen van de overheid. Habion heeft de duurzame doelstellingen opgenomen in de Meerjarenbegroting 2021-2035.

## Uitgangspunten

De visie op milieuduurzaamheid kent drie uitgangspunten:

1. Voldoen aan steeds strengere wet- en regelgeving.
2. Duurzaamheidsmaatregelen moeten bijdragen aan het comfort van de bewoner.
3. Duurzaamheidsmaatregelen moeten bijdragen aan het beperken van de woonlasten van de bewoner.

## Duurzame doelstellingen op portefeuille-niveau

Habion realiseert de duurzame doelstellingen op portefeuilleniveau door:

1. **Nieuwbouw:** Het opnemen van duurzaamheidseisen conform 2050 kwaliteit in het PvE.
2. **Bestaande bouw:** 'No regret'-maatregelen en daar waar mogelijk aansluiten op het bestaande Warmtenet.



## Functionele eisen

Habion heeft de volgende functionele eisen gesteld aan duurzaamheid voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw:

- De bewoners moeten een **comfortabel binnenklimaat** hebben in hun woning. Dit betekent verwarming in de winter en geen oververhitting in de zomer en voldoende verse lucht. De binnentemperatuur moeten zij zelf kunnen regelen.
- De **woonlasten** van de bewoners moeten **beheersbaar** blijven. Dit betekent dat bij het toepassen van duurzame verwarmingssystemen een goede balans gezocht moet worden tussen de investeringen die gedaan worden door Habion en de energiekosten van de huurder.
- **Geluidsoverlast** voor bewoners door installaties, zoals warmtepompen en ventilatiesystemen, willen we zo veel mogelijk **beperken**. Dit betekent niet dat bijvoorbeeld warmtepompen niet kunnen, maar dat geluidsproductie moet worden voorkomen.
- **Installaties** moeten zo veel mogelijk **uit de woning**. Door deze voor het hele gebouw collectief te maken, is enerzijds minder ruimte nodig in de woning en anderzijds zijn na realisatie minder vaak werkzaamheden nodig achter de voordeur voor onderhoud en vervanging, waardoor de kosten en de overlast lager zijn.
- **Beheersbare exploitatielasten**. Dit wil Habion bereiken door doelmatige investeringen, vanuit de TCO-gedachte (total cost of ownership). Dat wil zeggen dat de totale kosten van gebruik leidraad zijn.

## Hoe maken we ons bestaande bezit duurzaam?

In het nieuw vastgestelde duurzaamheidsbeleid richt Habion zich op de 'schil' van een gebouw, met andere woorden op isoleren. Het beleid is daarnaast in lijn gebracht met de andere strategische doelstellingen, zoals het verzelfstandigen van woningen. We richten ons op wat we noemen 'no regret'-maatregelen, oftewel maatregelen die zichzelf al bewezen hebben.

**Doel:** Collectief verwarmde objecten op midden-temperatuur (max 70 °C).

## Waarom collectief en op midden-temperatuur?

- Het bezit van Habion leent zich goed voor een collectieve manier van verwarmen.
- Per woning is er dan relatief weinig infrastructuur (apparatuur, leidingen en dergelijke) nodig.
- Bij een lagere temperatuur dan 80- 90 °C kunnen duurzame bronnen worden gebruikt, kunnen installaties efficiënt functioneren en is het nog comfortabel voor bewoners.

## Wat zou dit kunnen betekenen voor de objecten?

- De isolatiewaarden van de schil moeten verbeterd worden;
- De warmte-afgiftesystemen (radiator en leidingen) moeten voldoende capaciteit hebben;
- De warmte-opwekinstallaties moeten verbeterd worden.

## Wanneer realiseren we de maatregelen?

Habion laat het moment van uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen voortaan beter aansluiten op een 'natuurlijk moment' van aanpak. Bijvoorbeeld bij (groot) onderhoud of renovatie of verzelfstandiging van de woning. Dat is efficiënter en levert kostenbesparingen op.

## Uitvoering en toetsing

Habion heeft per gebouw een strategie ontwikkeld. De daadwerkelijke uitvoering gaat in samenwerking met de co-partners onder regie van de duurzaamheidsspecialist. Gemaakte afspraken op locaties worden gerespecteerd. De ontwikkelingen omtrent duurzaamheid gaan in een rap tempo, het is daarom van belang dat het beleid jaarlijks wordt getoetst aan de markt en het vigerende beleid van de overheid.



## Meer informatie?

Wilt u meer weten over ons beleid? Kijk voor meer informatie op onze website [www.habion.nl](http://www.habion.nl) of mail naar [info@habion.nl](mailto:info@habion.nl).